



Leerstand oder Umnutzung? Der Umgang mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist von wesentlicher Bedeutung für die Bau- und Sozialstruktur unserer Dörfer.

Althofstellen in Bayern

Betriebsaufgaben – Leerstände – sterbende Dörfer?

Markus Hilpert und Peter Neumann

Die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe hat sich in den alten Bundesländern von rund 1,3 Mio. im Jahr 1949 auf heute unter 300.000 verringert. Dies bedeutet, dass rund eine Million Ställe und Scheunen nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion gebraucht wurden und werden.¹

Viele Dörfer leiden unter dem Kopfweiden-Syndrom: Während am Rand die Neubaugebiete sprießen, droht sich der Kern aufzulösen. Dies kann zu ernststen Identitätskrisen der Dörfer und zu massiven Veränderungen im ländlichen Raum führen.² Es besteht allgemeiner Konsens, dass für die funktionslos gewordenen Gebäude neue Verwendungszwecke gefunden werden sollten. Mit dieser Forderung nach Umnutzung werden gleichsam mehrere Ziele verfolgt: die Stärkung der Vitalität

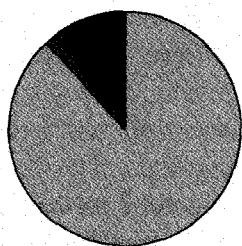
und der Erhalt der Identität der Dörfer (z. B. durch ortsbildprägende Gebäude), eine Reduzierung des Flächenverbrauchs (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der nachhaltige Umgang mit Rohstoffen und Energie, die in den Althofstellen verbaut wurden und weiter genutzt werden sollen.³

Zur Dokumentation der aktuellen Leerstandssituation in Bayern, speziell um auch Aussagen über mögliche (politische, administrative oder andere) Gestaltungs- und Handlungsspielräume formulieren zu können, wurde an der Universität Augsburg eine empirische Erhebung durchgeführt.⁴ Dazu wurde in den fünf Kategorien des ländlichen Raums eine Stichprobe von 55 Gemeinden gezogen, in denen dann die Betriebsaufgaben seit etwa 1980 ermittelt wurden. In 167 Gesprächen mit Schlüsselpersonen kamen so Daten zu über 2500 Hofstellen zusammen. Darauf aufbauend

wurden in 12 Dorferneuerungsgemeinden (Auswahl mit Hilfe der Ämter für Landentwicklung) in Oberbayern, der Oberpfalz, in Niederbayern und Schwaben 261 Intensivinterviews mit den Eigentümern von Althofstellen geführt und anhand der amtlichen Ortspläne die Flächen der Althofstellen und der einzelnen Gebäude ermittelt. Jeder Datensatz umfasst damit bis zu 240 Merkmale. Die Ergebnisse aus diesen Ortsterminen können zwar nicht als repräsentativ im Sinne der Stichprobentheorie gelten, es ist dennoch die bislang wohl umfangreichste systematische Befragung der Bewohner von Althofstellen in Bayern.

Bewohner und Hofstellennutzung

Im Gegensatz zur landläufigen Meinung, wonach Betriebsaufgaben oft automatisch mit dem Verlust an Bevölkerung durch Tod oder Abwanderung einhergehen, zeigen die empirischen Befunde, dass auf rund 90 % der Althofstellen noch immer Mitglieder der gleichen Familie leben, die auch vorher dort Landwirtschaft betrieben hat. Das Ende der Landwirtschaft ist also keineswegs mit dem Verlassen der Hofstellen und damit der Abwanderung aus dem ländlichen Raum gleichzu-



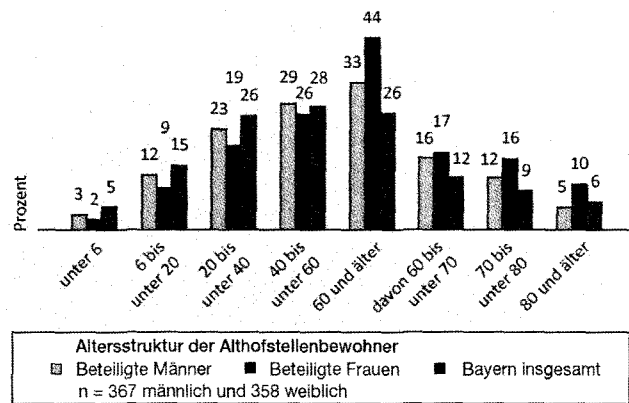
Eigentumsverhältnisse auf den Althofstellen

■ Alteigentümer 88% ■ Erbengemeinschaft 2%
■ Wohnsitzkäufer 7% ■ Sonstige Käufer 3%
n = 2499

setzen, wenngleich mit durchschnittlich 2,8 Bewohnern deutlich weniger Menschen als zu früheren Zeiten auf den Althofstellen leben.

Auf rund 7 % der Althofstellen leben mittlerweile neue Bewohner, die aber ganz überwiegend aus der unmittelbaren ländlichen Umgebung stammen. Diese (seit 1980) verkauften Althofstellen zeigen somit, dass der Zuzug aus „der Stadt“ oder „der Bauernhof für das Wochenende“ statistisch kaum eine Rolle spielen.

Wenig überraschend ist der Befund, dass die Althofstellenbewohner überdurchschnittlich alt sind. Neben

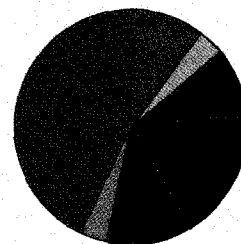


Altersstruktur der Althofstellenbewohner

■ Beteiligte Männer ■ Beteiligte Frauen ■ Bayern insgesamt
n = 367 männlich und 358 weiblich

den überwiegenden Rentnerhaushalten mit ein und zwei Personen, gibt es aber auch nicht selten Mehrpersonenhaushalte mit zahlreichen Kindern. Wegen des hohen Durchschnittsalters liegt auch der Anteil der Erwerbspersonen unter den Haushaltsvorständen (53 %) deutlich unter der bayerischen Erwerbsquote (62 %), indes ist der Anteil der Selbständigen (10 %) vergleichsweise hoch. Mit 43 % bilden aber die Rentner die größte Eigentümergruppe.

Die meisten derzeitigen Bewohner haben ein sehr enges Verhältnis zu ihrer Hofstelle. Sie sind entwe-



Erwerbstätige und nicht erwerbstätige Eigentümer

■ Selbstständige 10% ■ Angestellter (gehobener Beamter) 4% ■ Angestellter (einfach) 10%
■ Arbeiter 12% ■ Arbeitslos 4% ■ Rentner 43%
n = 261

der auf dem Hof geboren (79 % der Männer, 54 % der Frauen) oder haben eingehiratet. Der Hof ist damit ein Teil ihrer Identität. Mangelnde Rentabilität und – damit zusammenhängend – fehlende Hofnachfolger waren für sie die häufigsten Gründe, die Landwirtschaft auf dem Hof aufzugeben. Den letzten Anstoß gaben dann aber überraschend häufig Krankheit und Tod. Die Betriebsaufgabe fiel also bei der großen Mehrheit der Betriebe in eine Schwächephase. Dies verdeutlicht die nachfolgende tabellarische Übersicht (Mehrfachnennungen möglich):

Althofstellen, die keiner neuen Nutzung zugeführt werden, droht der allmähliche Verfall.



Ursachenbereich

Mangelnde Rentabilität	38 %
Fehlender Hofnachfolger	38 %
Krankheit / Tod eines Familienmitglieds	35 %
Arbeitsbelastung	27 %
Alter	26 %
Sonstiges	19 %
Anstehende Investitionen	11 %

Eigentümer

Dörfer sind, konzentrieren sich meist im peripheren ländlichen Raum, im bayerischen Alpengebiet beispielsweise treten sie mit 2 % dagegen nur selten auf.

Hofstellenstruktur und ortsbildprägende Bausubstanz

Um die Gefährdung der Dörfer und insbesondere der Ortskerne durch den Leerstand ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe beurteilen zu können, muss verinnerlicht werden, welchen Anteil die Landwirtschaft an den Ortskernen einnimmt. Dörfer bestanden schon immer aus einer Gemeinschaft von Bauern, Handwerkern, Tagelöhnern und Vertretern der Oberschicht wie Pfarrer und Lehrer. Jede dieser Gruppen hat eigene Bauformen entwickelt, die in ihrer Gesamtheit die Gestalt des Dorfes prägen.

In den Gemeinden der vorliegenden Untersuchung nehmen die aktiven und die aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen durchschnittlich einen Anteil von 50 % an der Fläche der Ortskerne ein. Die Hälfte dieser Höfe hat eine Fläche zwischen 1000 und 3000 m². Eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,26 steht für eine lockere Bebauung, doch beruht diese oftmals auf ausgedehnten rückwärtigen Grundstücksteilen, während sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude teilweise dicht entlang der Straße drängen.

Im Durchschnitt erreichen die Althofstellen eine Wohnfläche von 247 m². Den Bewohnern steht somit pro Person etwa doppelt so viel Wohnraum zur Verfügung wie vergleichbaren Eigentümerhaushalten in Deutsch-

Rund 82 % der 2499 untersuchten Althofstellen werden heute ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Auf weiteren 10 % ist zusätzlich ein Gewerbe angesiedelt, das vom Eigentümer selbst oder von Pächtern betrieben wird. Diese gewerblichen Nutzungen haben sich seit dem Ende der Landwirtschaft schätzungsweise verdoppelt. Und auf rund der Hälfte (51 %) der ehemaligen Bauernhöfe wurden seit dem Ende der Landwirtschaft sogar bereits wieder Baumaßnahmen durchgeführt und zwar nicht nur an den Wohnhäusern (33 %), sondern auch an den Wirtschaftsgebäuden (28 %). Diese Bautätigkeit ist ein wesentlicher Indikator für das Interesse der Eigentümer an der weiteren Entwicklung der Althofstellen. Durch derartige Baumaßnahmen hat sich zudem die Zahl der Wohneinheiten um etwa 10 bis 15 % erhöht.

Nur 5 % der ehemaligen Bauernhöfe stehen vollständig leer. Diese mehr oder weniger deutlich verfallenden Höfe, die zumindest für die breite Öffentlichkeit der wesentliche Anlass für die Debatten um sterbende

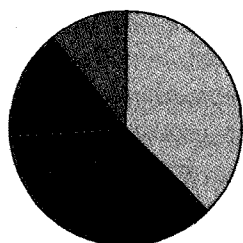
land insgesamt. Hier zeigt sich nicht allein ein Unterschied zwischen Stadt und Land, sondern auch innerhalb der untersuchten Gemeinden haben die Althofstellenbewohner mit 81 m² je Person fast doppelt so viel Wohnfläche zur Verfügung wie der Durchschnitt der übrigen Gemeindebürger mit 48 m² pro Person.⁵

Insgesamt wirken 71 % der 261 untersuchten Althofstellen ortsbildprägend, 3 % sind sogar als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste aufgenommen. Zwischen den Untersuchungsgemeinden bestehen jedoch erhebliche Unterschiede: In Gleißenberg (Lkr. Cham) können 89 % der erfassten Althofstellen als ortsbildprägend bezeichnet werden, in Kirchdorf an der Amper (Lkr. Freising) sind es indes nur 52 %.

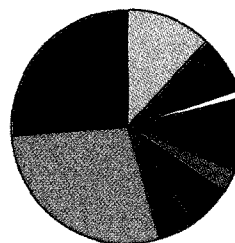
Einen guten oder mittleren Bauzustand weisen 84 % der ortsbildprägenden Gebäude auf. Dies ist nicht selbstverständlich, da die ortsbildprägenden Gebäude von wenigen Ausnahmen abgesehen vor 1950 errichtet wurden und sich diese tendenziell in einem schlechteren Bauzustand befinden. Daher ist auch folgender Befund überraschend: Althofstellen sehen im Unterschied zu vielen aktiven Landwirtschaften meist sehr ordentlich aus!

Aktuelle Nutzung der Wirtschaftsgebäude

Das Raumangebot der Wirtschaftsgebäude zeigt einen Medianwert von 367 m² Grundfläche je Hofstelle. Die Spanne reicht zwar in Abhängigkeit von der Betriebsgröße und der Bewirtschaftungsform von 70 m² bis fast 4000 m² außerordentlich weit, grundsätzlich ist aber „viel Platz“ einer der Aktivposten der Althofstellen. Ställe und Stadel haben dabei in etwa gleiche Anteile an der Gebäudegrundfläche und nehmen gemeinsam fast 75 % ein. Der umbaute Raum entspricht häufig dem Volumen mehrerer Einfamilienhäuser.



Verteilung der GF nach Art der Wirtschaftsgebäude
 ■ Stall 38% ■ Stadel 36%
 ■ Maschinenhalle 15% ■ Sonstiges 11%
 n = 865 Gebäude mit 125.626 m² GF



Nutzung der Wirtschaftsgebäude insgesamt
 ■ Gewerbe 12% ■ Vermietung/Verpachtung 8% □ Wohnraum 1%
 ■ Nebenwohnraum 10% ■ Tierhaltung 3% ■ Aktive Maschinen 6%
 ■ Brennholzlager 5% ■ Abstellraum 28% ■ Leerstand 26%
 n = 1085 Nutzungen auf 125.626 m² GF

Bezogen auf die Grundfläche handelt es sich bei 71 % der Wirtschaftsgebäude um Massivbauten, d. h. sie bestehen zumindest im Erdgeschoß aus Mauerwerk. Zwar sind rund 40 % der Ställe und sogar 56 % der Stadel bereits vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden, dennoch muss nur bei 16 % die Bausubstanz als schlecht bezeichnet werden. Es überwiegt ganz eindeutig die mittlere Qualität bei den Wirtschaftsgebäuden, die vor allem drei Nutzungsbereiche zeigen:

- Rund 26 % der Wirtschaftsgebäude (gemessen an der Grundfläche) sind vollständig ungenutzt, d. h. diese Scheunen, Ställe oder Stadel stehen tatsächlich leer. Insbesondere für große Gebäude lassen sich nur schwer Nutzungen finden.
- Etwa 28 % werden nur extensiv als Abstellraum für Hausrat, Gartenmöbel und Altmaschinen verwendet. Dies erspart zwar zunächst das Aufräumen, bringt aber wenig Nutzen.
- Annähernd die Hälfte (46 %) der Wirtschaftsgebäude dient in den Augen ihrer Eigentümer einem konkreten Zweck: 20 % werden gewerblich genutzt oder sind als Lager oder Unterstellräume vermietet. Weitere 26 % dienen zur Steigerung der Entfaltungsmöglichkeiten und des Wohnkomforts, z. B. als Wohnnebenräume (Werkstätten, Garagen), für die Hobbytierhaltung (z. B. Hühner, Schafe, Pferde), für aktive Maschinen (z. B. Anhänger, Mähwerke) oder als Brennholzlager. Zwar erreicht keine der empirisch erfassten Nutzungen bedeutende Anteile, doch gerade diese Vielfalt verweist auf das kaum zu überblickende Spektrum an realisierten Nutzungen. Und: Auf den meisten Althofstellen finden wir eine Kombination aus intensiver und extensiver Nutzung.

Handlungsmotive der Eigentümer

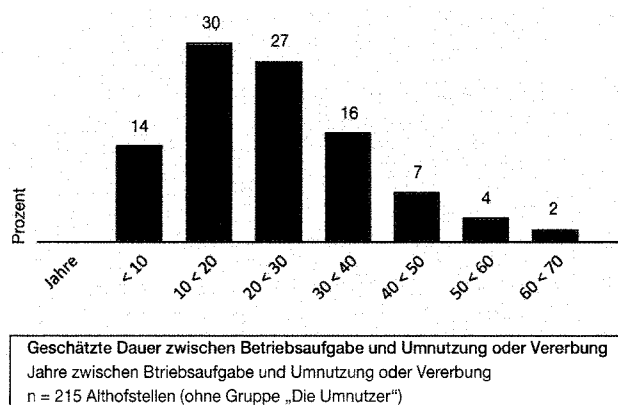
Obgleich die Diskussion um Althofstellen bisher fast ausschließlich unter ökonomischen Gesichtspunkten geführt wird, zeigt die Realität, dass vor allem psychosoziale Aspekte mindestens ebenso wichtig sind. Denn wenn auch der Wunsch vieler Eigentümer ersichtlich ist, aus den Gebäuden einen Ertrag zu erzielen, sind doch die Hemmnisse für eine Um- oder Folgenutzung persönlicher Natur und daher sehr vielseitig: So soll die Hofstelle in der Familie bleiben (Stichworte: Vermögenserhalt, Tradition) und gepflegt werden (Stichworte: Nachbarschaft, soziales Umfeld). Auch wären nur 2 % der Eigentümer freiwillig bereit, umzuziehen (Stichwort: Verwurzelung) und es besteht auch eine Abneigung gegen das Zusammenleben in Haus und Hof mit anderen („Ich will niemanden hier auf dem Hof haben und schon gar keine Fremden.“). Stattdessen wollen die Eigentümer ihren Lebensabend nach dem Motto „Ich habe genug getan, ich möchte jetzt meine Ruhe“ gestalten. Aber auch Krankheit, Erschöpfung und geminderte Leistungsfähigkeit hemmen häufig eine Um- oder Folgenutzung der Hofstelle.

Dennoch verfolgen 63 % der Althofstelleneigentümer mehr oder minder konkrete Veränderungsabsichten. Die meisten (39 %) wollen die Wirtschaftsgebäude umbauen und etwa jeder vierte denkt an eine Vermietung (27 %) oder an eine bauliche Veränderung des Wohnhauses (24 %). Nur etwa jeder zehnte Eigentümer plant einen Gebäudeabbruch (10 %). Etwa gleich viele (9 %) suchen derzeit noch nach einer Nutzungsidee und 3 % der Eigentümer denken an einen Verkauf. Diese 63 % der Eigentümer können zwar als aktive Umnutzer von Althofstellen bezeichnet werden, da die Umnutzung wohl früher oder später stattfinden wird, jedoch handelt es sich dabei um einen zeitlich und räumlich sehr dispersen Prozess, der ganz überwiegend aus kleinen, nur für das unmittelbare Umfeld auffälligen Schritten besteht. Ein umfassendes Umnutzungskonzept für die ganze Althofstelle, das in einem Zuge realisiert wird, ist die absolute Ausnahme.

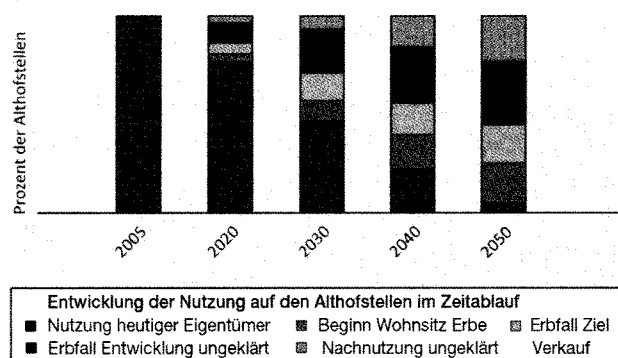
Für die passiven Eigentümer ist die fehlende Nutzungsidee in Verbindung mit mangelnder Nachfrage das mit Abstand größte Problem (40 %). Eine große Rolle spielen aber oft auch familiäre Probleme und persönliche Passivität (35 %), während technische und baurechtliche Beschränkungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Langfristige Nutzungsziele

Insbesondere bei den passiven Eigentümern hängt die weitere Entwicklung ganz wesentlich davon ab, wer zukünftig auf der Hofstelle leben wird: Viele klammern sich an die Hoffnung, dass eines der Kinder oder sonst ein Erbe nachfolgen wird, doch zugleich sind mehr als 40 % dieser meist älteren Hofstellenbesitzer gerade hierin unsicher. Es zeigt sich, dass diese Frage stark emotional beladen und die Erbfolge für viele Familien nicht selten ein sensibles Thema ist. Die sehr häufige Antwort „Ich weiß nicht, was die Kinder vorhaben“



kann zwar eine Ausflucht sein, oftmals ist aber davon auszugehen, dass es sich tatsächlich um Unkenntnis handelt, weil Eltern und Kinder nicht darüber reden. Es geht um die Zeit nach dem Tod der Eltern und es geht um Fragen, für die häufig keine der beiden Seiten gute Lösungen anbieten kann. Für fast die Hälfte der Eigentümer ist daher die langfristige Entwicklung offen. Aus den Aussagen zur bisherigen und künftigen Entwicklung der Althofstellen und unter Zugrundelegung der statistischen Lebenserwartung der jetzigen Eigentümer lassen sich bereits Rückschlüsse auf die Zeiträume



zwischen der Betriebsaufgabe und der Umnutzung bzw. der Vererbung ziehen. Danach erfolgen rund 70 % der Umnutzungen bzw. Vererbungen innerhalb von 30 Jahren nach der Betriebsaufgabe, die meisten (etwa ein Drittel) nach 10 bis 20 Jahren. Umnutzungszeiträume von über 50 Jahren betreffen Althofstellen, die bereits jetzt von solchen Erben übernommen sind, die keine Veränderungsabsichten zeigen. Die Umnutzungen könnten damit bis in die Enkelgeneration hineinreichen.

Die Langfristigkeit des Umnutzungsprozesses zeigt sich auch an dem allmählichen Übergang von den heutigen Eigentümern auf die Nachfolgergeneration, der voraussichtlich bis etwa 2050 dauern wird. Dabei ist zu erwarten, dass immer mehr Hofstellen zum Verkauf angeboten werden. Vor allem wird jedoch aus heutiger Sicht der Anteil der ungewissen Entwicklung deutlich zunehmen, womit das Thema der Althofstellen noch über Jahrzehnte aktuell bleiben wird.

Eine Typologie der Althofstellen

Zur Verdichtung der teilweise recht komplexen Daten aus den 261 Einzelinterviews konnten mittels einer Clusteranalyse (Ward-Methode) typische Merkmale und Gruppenphänomene identifiziert werden, die schließlich zu einer Typologie der Althofstelleneigentümer hinsichtlich ihres Umnutzungsverhaltens führten: Sechs Typen (Cluster) lassen sich demnach unterscheiden. Die Gruppe der bereits umgenutzten Althofstellen („Die Umnutzer“) wird ihnen als Vergleichsgruppe (VG) gegenübergestellt. Zusammengefasst lassen sich die Cluster in etwa wie folgt charakterisieren:

Clus- ter	Name	Fälle	Perso- nen	Pers. pro Hofstelle
1	„Die Rentner“	71	120	1,7
2	„Die Vielseitigen“	19	16	0,8
3	„Die Familien“	45	174	3,9
4	„Die aktiven Alten“	30	67	2,2
5	„Die Bindungslosen“	22	29	1,3
6	„Die Landbewohner“	28	142	5,1
VG	„Die Umnutzer“	46	177	3,9
Summe		261	725	2,8

Cluster „Die Rentner“

Der Name dieses größten Clusters (27 %) leitet sich von den Eigentümern der Althofstellen ab, die in der Regel bereits in Rente sind und meist allein oder nur zu zweit

hier leben. Ihr größter Wunsch ist es, ungestört ihren Lebensabend zu verbringen. Zwei Drittel von ihnen haben daher gar keine Veränderungsabsichten und nur selten (28 %) werden die Wirtschaftsgebäude von ihnen aktiv genutzt. Nur ein Viertel der „Rentner“ glaubt auch, dass ihre Nachkommen später auf der Hofstelle wohnen werden. Daher ist auf 61 % dieser Althofstellen die Entwicklung noch ungewiss.

Cluster „Die Vielseitigen“

Dieses kleine Cluster (7 %), bei dem fast die Hälfte der Wirtschaftsgebäude faktisch leer steht, unterscheidet sich fast diametral von den „Rentnern“. Beispielsweise leben hier die meisten Eigentümer nicht auf ihrer Althofstelle. Deren Bindung an sie ist damit deutlich gelockert. Dies mag auch der Grund sein, warum die meisten „Vielseitigen“ eine Vermietung oder den Verkauf der Althofstelle erwägen. Das könnte sich allerdings vielfach als schwierig erweisen, weil die Bausubstanz vergleichsweise vieler Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude in diesem Cluster deutlich unterdurchschnittlich ist.

Cluster „Die Familien“

Dieses Cluster (17 %) entspricht traditionellen Vorstellungen vom bäuerlichen Familienbetrieb, beispielsweise hinsichtlich des ausgeglichenen Altersaufbaus seiner Mitglieder oder des hohen Anteils an Mehrpersonenhaushalten. Hier bleibt die Hofstellennutzung auch auf absehbare Zeit in der Familie. Große Abneigung besteht indes gegenüber einer Vermietung, wofür hauptsächlich der Eigenbedarf verantwortlich ist. Stattdessen stehen bei den „Familien“ Verbesserungen der Wirtschaftlichkeit und Reparaturen im Vordergrund.

Cluster „Die aktiven Alten“

Die meisten Eigentümer in diesem Cluster (11 %) sind bereits über 60 Jahre alt und leben überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Trotz des hohen Anteils älterer Menschen sind aber noch viele von ihnen erwerbstätig, vor allem als Facharbeiter oder Selbständige. Auffällig ist auch der private Tatendrang der „aktiven Alten“: 80 % von ihnen beabsichtigen Umnutzungsmaßnahmen auf der Althofstelle, die Hälfte davon verfolgt mindestens zwei Ideen gleichzeitig. Mehr als zwei Drittel wollen vor allem die Wirtschaftsgebäude verändern. Und jeder Dritte könnte sich auch neue Mieter vorstellen.

Viele Althofstellen werden von den Eigentümern in ihrer Bausubstanz erhalten, ohne sie jedoch einer grundlegenden Umnutzung zuzuführen.



Cluster „Die Bindungslosen“

Dieses Cluster (8 %) zeigt Ähnlichkeiten mit den „Vielseitigen“, konzentriert jedoch noch mehr negative Merkmale wie dichte Bebauung und großen Leerstand auf sich. In keinem anderen Cluster ist die Veränderungsbereitschaft bzw. der Veränderungsdruck so hoch wie in diesem (91 %). Doch das eigentlich Besondere an den „Bindungslosen“ ist, dass sich zwei von drei Eigentümern in der einen oder anderen Form mit Verkaufsgedanken tragen. Man könnte den Cluster daher auch als „Die Verkäufer“ bezeichnen.

Cluster „Die Landbewohner“

In diesem Cluster (11 %) treffen mehrere positive Merkmale zusammen und zeigen damit, dass sich in den Althofstellen neue Wohnformen von hoher Qualität entwickeln können. Dies beginnt schon mit einer sehr günstigen Altersstruktur der Bewohner (21 % Kinder und junge Erwachsene unter 20 Jahren). Die solide familiäre Basis dieses Clusters zeigt sich auch in der langfristigen Entwicklungsperspektive, wonach die meisten dieser Althofstellen auf absehbare Zeit weiterhin von den heutigen Eigentümern oder ihren Nachkommen bewohnt werden. Keine einzige solche Althofstelle steht derzeit zum Verkauf! Alle Hofstellen haben mehr als 1000 m² Grundfläche, sind ganz überwiegend gut geformt und liegen meist abseits von Durchgangsstraßen. Viele haben zudem mehr als 300 m² Wohnfläche, meist in mittlerer bis hoher Qualität. Deshalb liegt ver-

mutlich auch die Leerstandsquote bei den Wirtschaftsgebäuden deutlich unter dem Durchschnitt. Von den „Landbewohnern“ haben die meisten konkrete Veränderungsabsichten, wobei Baumaßnahmen an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden dominieren. Das Alleinstellungsmerkmal dieses Clusters ist aber das große Interesse an einem hohen Wohnstandard. Daneben wird aber auch großer Wert auf eine optimale wirtschaftliche Nutzung gelegt.

Vergleichsgruppe „Die Umnutzer“

In der Vergleichsgruppe der als umgenutzt geltenden Althofstellen ist zunächst eine ausgeglichene Altersstruktur (20 % Kinder und junge Erwachsene unter 20 Jahren) und ein sehr hoher Anteil an Eigentümern unter 60 Jahren, die meist bereits ihr ganzes Leben lang auf der Hofstelle verbracht haben, auffällig. Die Größe der Hofstellen, die Grundstücksqualität, die Bebauungsdichte oder die Standortqualität entsprechen indes weitgehend dem Durchschnitt, lassen also auf keine bestimmten Standortfaktoren schließen. Dagegen sind in diesem Cluster große Wohnungen (35 % der Wohngebäude haben mehr als 300 m² Wohnfläche) offenbar besonders beliebt. Viele Wirtschaftsgebäude wurden hingegen – mit Ausnahme von Garagen – im Zuge der Umnutzung rückgebaut oder ganz abgerissen. Daher gibt es auch keinen Leerstand und so gut wie keine extensive Nutzung in dieser Vergleichsgruppe. Vielmehr wird viel Platz gewerblich (vorwiegend Eigen-

betriebe), teilweise aber auch für Wohnnebenräume genutzt. Auch die Hobbytierhaltung und die Vermietung nehmen deutlich überdurchschnittliche Anteile ein. Insgesamt zeigt sich damit eine ländliche Lebensform, die großzügig mit Flächen und Gebäuden umgeht.

Auch auf diesen als umgenutzt geltenden Althofstellen steht die Entwicklung nicht still, sondern die Hälfte der Eigentümer hat noch weitere Ausbauabsichten. Fast ein Drittel will Umbauten an den Wohnhäusern vornehmen und mehr als jeder Vierte beabsichtigt weitere Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden. Denn schließlich gehen knapp 80 % der „Umnutzer“ davon aus, dass sie und/oder ihre Nachkommen auf absehbare Zeit auf der Hofstelle leben werden.

Fazit: Was kann getan werden?

Erste Hochrechnungsergebnisse aus der bayerischen Stichprobe deuten darauf hin, dass es allein im Freistaat noch etwa 130.000 Althofstellen geben könnte, deren Wirtschaftsgebäude zu weniger als 60 % genutzt sind. Davon könnten etwa 80.000 Ortsbildprägenden Charakter haben. Alle Bemühungen um den Erhalt dieser Althofstellen sollten einige zentrale Bedingungen beachten:

- Schlüsselstellung der Eigentümer: Die meist eng mit dem Hof verbundenen Eigentümer müssen Ausgangs- und Mittelpunkt aller Überlegungen und Aktivitäten sein.
- Umnutzung als Teilaufgabe: In aller Regel werden vorhandene Nutzungen ausgebaut und ergänzt. Der Leerstand der gesamten Hofstelle ist die Ausnahme.
- Zeitliche und räumliche Streuung: Die Umnutzungen verteilen sich auf mehrere Jahrzehnte und rund 40.000 Siedlungseinheiten, darunter 14.300 Dörfer.
- Nachfrage: Die sehr geringe Nachfrage stammt bisher aus der ländlichen Umgebung. Bis 2029 werden zudem die Bevölkerung und damit die Nachfrage nach Wohnraum in 34 Landkreisen Bayerns zurückgehen. Die Ballungsgebiete wirken sich nur in ihrem unmittelbaren Einzugsgebiet aus.

Angesichts der Differenziertheit der einzelnen Umnutzungsaufgaben ist eine direkte Beeinflussung von Außen in Form von Förderprogrammen oder (Bau-)Vorschriften wenig Erfolg versprechend. Vor diesem Hintergrund ist auch von massierten, einmaligen Umnutzungsaktionen kein Erfolg zu erwarten, ebenso wenig

wie von den immer wieder auftauchenden Bauernhofbörsen, denn bei 95 % der Althofstellen geht es darum, es ihren jetzigen oder künftigen Eigentümern zu ermöglichen, weiterhin dort zu leben. Der Schwerpunkt muss also auf die Schaffung umnutzungsfreundlicher Rahmenbedingungen gelegt werden. Wie der Vergleich zwischen den Gemeinden im Umfeld von Verdichtungsräumen mit denen aus dem peripheren Raum zeigt, ist eine vitale, wirtschaftlich starke, gut ausgestattete Gemeinde die beste Grundlage für den Erhalt und die Umnutzung der Althofstellen! Dabei kann die umfassende Dorferneuerung eine wesentliche Hilfe sein. Sie bietet nicht nur eine gewisse finanzielle Förderung, sondern pflegt vor allem das Bewusstsein für die lokalen Werte und berät in baulichen und gestalterischen Fragen.

Wo es keine Dorferneuerung gibt, könnten überörtliche Umnutzungsberatungen, die beispielsweise von den ländlichen Siedlungsgesellschaften geleistet werden könnten, einen wichtigen Beitrag leisten. Die direkte Steuerung von Umnutzungen wird jedoch voraussichtlich auf Einzelfälle beschränkt bleiben. Entscheidend wird es sein, die ländlichen Räume da zu stärken, wo dies tatsächlich notwendig ist. Dazu kann beispielsweise die interkommunale Zusammenarbeit⁶ auf der Grundlage von Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK) beitragen. Diese Konzepte bilden auch eine gute Basis für eigene Gemeindeentwicklungsplanungen, bei denen es besonders darauf ankommt, dass die Bürger intensiv eingebunden werden und dass sie von Zeit zu Zeit fortgeschrieben werden. Als sehr positiv haben sich auch vielfach Orts- oder Dorfbeiräte erwiesen, da sie Bürgerengagement mit Lokalkenntnissen verknüpfen. Hierzu gibt es vielfältige überörtliche Beratungsangebote (z. B. Schulen für Dorferneuerung und Landentwicklung, Bayerischer Landesverein für Heimatpflege, Kreisheimatpfleger, Interessengemeinschaft Bauernhaus).

Es verbleiben die ca. 5 % der jetzt oder in Zukunft vollständig leer stehenden Althofstellen. Hier empfiehlt sich der Ankauf und die Verwertung durch die Gemeinde. Dies kann dann die Suche nach neuen Nutzern, die Schaffung von Bauplätzen, aber auch den Umbau zum Bauhof, zum Heimatmuseum oder zur Gemeindeverwaltung implizieren.

Die Entwicklung der Althofstellen ist untrennbar mit der Entwicklung des ländlichen Raumes verknüpft.

In umgenutzten Althofstellen lassen sich auch zentralörtliche Funktionen einrichten.



Wie gezeigt wurde, reicht bereits bei den heute existenten Althofstellen die Umnutzung in Zukunftsräume hinein, die sich bestenfalls erahnen lassen. Als langfristige Perspektive kann man sich deshalb nur vor Augen halten, dass es eine der großen Stärken des ländlichen Raums im Allgemeinen und der Althofstellen im Besonderen ist, dass sie im Prinzip sehr viel Raum zur Entfaltung der unterschiedlichsten Aktivitäten bieten. Die Althofstellen eignen sich deshalb insbesondere für kreative Menschen, die unabhängig, aber doch in Gemeinschaft leben möchten, die ihr Leben selbst gestalten wollen und die Nähe zur Natur suchen.

Anmerkungen:

- 1 Grundlegend zu Strukturdaten in Bayern und Deutschland: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Betriebsklassifikation und sozialökonomische Betriebstypen in der Land- und Forstwirtschaft Bayerns. Ergebnisse der Landwirtschaftszählung / Agrarberichterstattung 1979, München 1982. – Dass.: Altersstruktur Bayern 2005 (Aufruf vom 08.06.2009). – Dass.: Allgemeine Agrarstrukturerhebung 2007 (Aufruf vom 02.07.2008). – Dass.: Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2008 (Statistische Berichte, Kennziffer A V I 2-1 j 2008), München 2009. – Dass.: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029 (Beiträge zur Statistik Bayerns, H. 541), München 2010. – Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Sterbetafel Deutschland 2006/08, Wiesbaden 2009.
- 2 Hilpert, Markus – Schaffer, Franz: Regionale Identität als Entwicklungsfaktor, in: Zeitler, Klaus: Raumbezogene Identität – ein Entwicklungsfaktor für den ländlichen Raum? Eine soziologische Analyse der Determinanten und Inhalte ländlicher Raumentwicklung (Beiträge zur Angewandten Sozialgeographie, Nr. 42), Augsburg 2001, S. I–X.
- 3 Hauptmeyer, Carl Hans: Resolution „Bleiwäsche 15“, in: Schmied, Doris – Henkel, Gerhard (Hg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? (Rural, Bd. 1), Göttingen 2007, S. 121–122.
- 4 Neumann, Peter: Althofstellen als Elemente der ländlichen Siedlungsentwicklung, Augsburg, 2012.
- 5 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: INKA@online. Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern (www.inka-bayern.de). (Aufruf vom 18.11.2009).
- 6 Hilpert, Markus – Wörner, Daniela: Ländliche Regionalentwicklung zwischen Selbstorganisation und strategischer Kooperation, in: Ländlicher Raum, H. 2 (2008), S. 34–37.